

Stellungnahme zur Beschlussvorlage der Bauamts der Marktstadt Waldbröl für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 23.03.2026 und Ratssitzung am 25.03.2026 (FNP-Änderung und Bebauungsplan „Isengartener Berg“)

Was verbirgt sich tatsächlich hinter den vorliegenden 240 Seiten Schriftstücken von denen die (neuen) Rats- und Ausschussmitglieder sowie die Öffentlichkeit/Presse Kenntnis erlangen sollten bevor sie ihre Hand heben? Was findet bisher alles keine Erwähnung?

1. Der harmlos klingende Begriff „Isengartener Berg“ bezeichnet den Kahlschlag eines Investors an einem ca. 120 Jahre alten, nachweislich zumeist gesunden Waldbestand, um dort 7 Häuser zu bauen.
2. Es gab so große Bürgerproteste („Wald für Waldbröl“) wie bei keinem anderen Bauvorhaben in den letzten 10 Jahren in Waldbröl. Die Presse berichtete darüber. Die Bürgerinnen und Bürger versammelten sich vor dem Wald und im Stadtentwicklungsausschuss.
3. Den Investorenwunsch nach Umwandlung eines solch großen Waldgebiets in „Bauland“ hat es erinnerlich in den letzten Jahrzehnten in der Marktstadt Waldbröl nicht gegeben.
4. Weit über 100 Bürgerinnen und Bürgern beteiligten sich an der Unterschriftenaktion zum Erhalt des Waldes. Kein anderes Bauvorhaben in Waldbröl hatte zuletzt so hohe Einwendungen.
5. Alle beigebrachten Gutachten wurden erst nach dem Kahlschlag erstellt und komplett vom Investor bezahlt, was Zweifel an der Objektivität aufkommen lässt.
6. Zwei renommierte Rechtsanwaltskanzleien kommen in allen Streitpunkten zu völlig unterschiedlichen Bewertungen der Sachlage.
7. Das Waldgebiet war zuvor niemals Potentialfläche für eine Bebauung und Teil der städtischen Entwicklungsplanung.
8. In den letzten 5 Jahren wurde eine Vielzahl von neuen Baugebieten im Umkreis von 1 km um den Wald ausgewiesen. Daraus ergibt sich neuer Wohnraum für schätzungsweise mindestens 750-800 Personen (s. Anlage).

Wir hoffen, dass die gewählten Vertreter der Bürgerinnen und Bürger über die Beschlussvorlage des Bauamts hinaus eine Lösung finden, mit der alle Betroffenen im Sinne des Gemeinwohls leben können.

Für die reine Waldbewirtschaftung hätte der Eigentümer auch die Möglichkeiten und die Mittel.

Die Anwohner

Anlage

Im Umkreis von 1 Kilometer Luftlinie um den betroffenen Wald wurden ab 2020 schon folgende Bebauungs- und Wohnmöglichkeiten geschaffen

1.) „Breuers Wiese“ B-Plan „Isengarten“

- 55 Einfamilienhaus-Grundstücke mit 2-geschossiger Bauweise
- 9 Mehrfamilienhäuser bis 3 Vollgeschosse
plus PKW Stellplätze im Untergeschoß/Tiefgarage

2.) Homburger Str. / Turnerstr. (Wiese)

- 8 Mehrfamilienhäuser mit
70 Wohnungen
90 PKW-Stellplätzen in Tiefgarage
20 PKW-Stellplätze oberirdisch
- 3 Doppelhäuser
- 2 Einfamilienhäuser

3.) Phileo „Wohnen im Alter“ Turnerstr. / Theodor-Storm-Str.

- 4 Wohneinheiten 3-geschossig für 112 Bewohner

4.) Bahnhofstr. „Parkplatz“

- 20/21 Wohnungen 60-80 m²

5.) Eichener Str. Wiese

- 9 Baugrundstücke für
Ein- und Zweifamilienhäuser, 2-geschossig, 2 Wohnungen pro Gebäude möglich

6.) Bebauungsplan Denkmalstr. Wiese für Wohnbebauung im beschleunigten Verfahren

7.) Pflegecampus Thüringer Str. Wiese / Bolzplatz

- 90 Pflege Vollzeitplätze
- 10 Kurzzeitpflegeplätze
- 40 Wohn Apartments
- 20 Tagespflegeplätze
- plus 4 Gruppen einer Kindertagesstätte

Hinzu kommen leerstehende Bestandsimmobilien und erteilte Baugenehmigungen zum Lückenschluss.

Bei einer konservativ geschätzten durchschnittlichen Belegung bei Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit 3,5 Personen pro Objekt bzw. Mehrfamilienhäuser-Wohnungen von 1,5 Personen/Objekt ergibt sich

neuer Wohnraum für ca. 750-800 Personen im Umkreis von 1km um den Wald!

Objektiv betrachtet gibt es aus städteplanerischer Sicht keinen Grund den Flächenverbrauch zu erhöhen und auch noch den Wald in Isengarten in Bauland umzuwandeln.

FNP Änderung und Bebauungsplan Isengartener Berg Vorlage für den 23.03.2026 und 26.03.2026

Die sehr umfangreichen Unterlagen wurden bekannt gemacht. Sie verdeutlichen, wie problematisch und bautechnisch aufwändig in vielerlei Hinsicht das Bauen auf der Kuppe sein wird. Besonders hingewiesen sei auf die hydrogeologischen Verhältnisse. Von den Planern wird vorsorglich erwähnt, dass die bautechnischen Erfordernisse auch die Anliegergrundstücke betreffen werden.

Wie viel Aufwand ist man bereit in Kauf zu nehmen, um dieses Baugebiet auf der Fläche des Isengartener Wäldchens zu ermöglichen? Wie dringend muss der Bedarf für genau diesen Standort sein, um die Zerstörung des Waldgrundstückes zu rechtfertigen?

Insbesondere wegen dieser Fragestellung ist auch die von den Anwälten Lenz und Johlen empfohlene Ergänzung der Unterlagen um die Begründung für den Bedarf erforderlich. Das heißt, dass nachvollziehbar begründet werden muss, warum bereits ausgewiesene Baugebiete nicht für das Bauprojekt in Anspruch genommen werden können. Ohne nachvollziehbare Begründung entsteht der Eindruck, dass ohne Not eine Waldfläche zerstört werden muss.

Zu diesem Thema stellt die Kommune lediglich fest, dass die Umsetzung der Wohnbaufläche unumgänglich ist. .

Bei Verwirklichung des Baugebietes erhält die Stadt Waldbröl z.B. eine neue Erschließungsstraße und einen abwassertechnischen Betriebspunkt .Beide gehen in die dauerhafte Unterhaltung der Stadt über. Das heißt, dass auf die Stadt zusätzliche Unterhaltungskosten zukommen, die für ein anderes Baugebiet nicht entstehen würden. Im innerstädtischen Gesamtkonzept sind zusätzliche Kosten nicht vorgesehen.

Es handelt sich hier um die unwiederbringliche Zerstörung der letzten Waldfläche auf dem Isengartener Berg, mit allen im Umweltbericht dargelegten, zum Teil erheblichen negativen Folgen für die betroffenen Schutzgüter.

Auch der NABU bringt es in seiner Stellungnahme auf den Punkt und lehnt die Bebauung ab.

Die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der Waldfunktionen soll laut Landespolitik in NRW voran getrieben werden. Deshalb gibt es aktuell Förderprogramme für die Wiederbewaldung , auch über eine Naturverjüngung, denn man will **mit** dem Wald arbeiten und nicht **gegen** ihn.

Was die Waldfläche am Isengartener Wald betrifft, wird wiederholt von wertlosem Wald gesprochen, was aus ökologischer Sicht die erste je bekannt gewordene wertlose Waldfläche wäre.

Der Minderwert mag für den forstwirtschaftlichen Ertrag gelten. Diese Fläche war aber nie auf forstwirtschaftliche Aspekte ausgerichtet. Es handelte sich um eine natürlich entwickelte Waldfläche, mit hoher ökologischer Bedeutung. Für alle neuen Ausschussmitglieder: Zu diesem Thema gibt es eine Anlage zur Sitzung am 18.09.2023, die die ökologische Sichtweise darstellt. Trotz der umfangreichen Fällung hat der Waldstandort seine ökologische Bedeutung nicht verloren.

Der Investor ist seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen, in dem er eine von Pilz befallene Buche gefällt und die kleine Gruppe der vom Borkenkäfer zerfressenen Fichten entnommen hat. Die anderen Bäume, die für die geplante Baumaßnahme geerntet wurden, konnten vermarktet werden. Die Verkehrssicherungspflicht im Wald geht nicht soweit, dass der Großteil aller Waldbäume gefällt werden muss. Das Betretungsrecht im Wald NRW erlaubt Waldbesuchern das Betreten auf eigene Gefahr.

Dass einige Bäume im Isengartener Wäldchen und auf anliegenden Grundstücken beim ersten herbstlichen Weststurm brachen oder umfielen, lag daran, dass der stabile Waldrand im Zuge der Fällarbeiten vernichtet wurde. Bis dahin blieb der Baumbestand in der Vergangenheit fast ausnahmslos über Jahrzehnte intakt. Diese Stabilität ist bekannterweise der Vorteil eines naturnahen Mischwaldes mit Bäumen aller Generationen, auch mit stehendem und liegendem Totholz.

Die Möglichkeit der Wiederaufforstung des Waldes muss in die Abwägung einbezogen werden. Dazu reicht nicht die Aussage, dass das Erreichen des ehemaligen Bestandszieles lange dauern würde.

2023 hat es in Waldbröl eine Initiative gegeben, sich über die weltweite Bedrohung der Wälder von Tony Rinaudo (alternativer Nobelpreisträger) informieren zu lassen. Zu dieser Initiative haben Ausschussmitglieder beigetragen. Unter anderen mit der Waldnachbarschaft Bladersbach und dem Nabu hat es eine tiefgründige Diskussion über die Themen Nachhaltigkeit in allen Bereichen, Wiederaufforstung sowie den Schutz von Klima und Umwelt allgemein gegeben. Die Problematik, das Isengartener Wäldchen betreffend, müsste demnach in Waldbröl auf offene Ohren treffen.

Es geht um die Abwägung : Wiederaufforstung oder Waldzerstörung.

Um es mit einer Redewendung zu sagen :

Der Elefant im Raum ist der Wald